



Stadt Leverkusen

NEUFASSUNG

Vorlage Nr. 2025/0049

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26/Fri/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.05.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	11.06.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	15.06.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	25.06.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen über die Vorlage Nr. 2025/3289 vom 07.07.2025 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“) wird aufgehoben.
2. Über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen I/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen I/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Rechtsgrundlage: § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB).

I/A - Äußerungen der Öffentlichkeit:

A1 Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

A 2 233/III_Äußerung_02
A 3 233/III_Äußerung_03

A 4	233/III_Äußerung_04
A 5	233/III_Äußerung_05
A 6	233/III_Äußerung_06
A 7	233/III_Äußerung_07
A 8	233/III_Äußerung_08
A 9	233/III_Äußerung_09
A 10	233/III_Äußerung_10
A 11	233/III_Äußerung_11
A 12	233/III_Äußerung_12

I/B - Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

B 2 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

B 3 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb
De-Greiff-Str. 195
47803 Krefeld

B 4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

B 5 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Postfach 101135
51311 Leverkusen

B 7 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 100709
44782 Bochum

B 8 Vodafone NRW GmbH
Postfach 102028
34020 Kassel

B 9 Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

B 10 Fachbereich Umwelt
Stadt Leverkusen

3. Über die während der öffentlichen Auslegung im Internet eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen II/B) zum Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses. Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

A 1 251/III_Stellungnahme_01

A 2 251/III_Stellungnahme_02

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

B 2 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

B 3 Fachbereich Umwelt

B 4 LNU, NABU und BUND Leverkusen

B 5 Polizeipräsidium Köln

B 6 Wupperverband

B 7 Bezirksregierung Köln, Dezernat 53

B 8 Landwirtschaftskammer NRW

4. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen dieses Verfahrens zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3 und 4 dieser Vorlage) wird mit geringfügigen Änderungen als Satzung beschlossen.
Rechtsgrundlagen: § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,

in Verbindung mit

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und § 89 Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024, und § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024; Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025 (Nummer 1 Buchstabe b, Nummer 2, 3, 4, 6, 8, 16 und 20), Nummer 1 Buchstabe a, c und d, Nummer 5, 7, 9 bis 15, 17 und 18 sowie

21 und 22 tritt am 1. November 2025 in Kraft, Nummer 1 Buchstabe e und Nummer 19 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft, sowie Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz – LG) i. d. F. d. B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022 (Nummer 1, 2, 3 Buchstabe a und b sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e, siehe Hinweis); Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024; Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025.

6. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(In Vertretung des
Oberbürgermeisters)

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, Ortsteil Mathildenhof, östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich „In der Wasserkuhl“. Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 269 (z.T.) Flur 15. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 3 dieser Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ entstanden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vielfältige Diskussionen über die Fortführung des Planverfahrens. Aus diesem Grund wurde, um die Baurechtschaffung für die geplante Kita nicht zu verzögern, der notwendige Planbereich abgetrennt. Hierfür erfolgte nun ein eigenständiges Planverfahren. Dafür ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Parallelverfahren die 15. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (s. Vorlage Nr. 2025/0052) notwendig.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ sollen eine neue 8-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen realisiert werden. Der Bereich ist städtisches Eigentum.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2021 (siehe Vorlage 2021/0564) eingeleitet. Die ermittelten Belange zum Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III sowie die dafür erarbeiteten Gutachten (siehe Vorlage Nr. 2021/0550) konnten in dieses Verfahren für die Kita übernommen werden. Dadurch konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erarbeitet sowie der Geltungsbereich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche etwas Richtung Osten vergrößert.

Vom 23.08.2024 bis zum 23.09.2024 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Umweltbericht im Internet sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute öffentliche Beteiligung erfordern. Danach erfolgte mit der Vorlage Nr. 2025/3289 der Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) sowie der Satzungsbeschluss. Noch bevor dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde, ist ein Bekanntmachungsfehler bei der öffentlichen Auslegung in 2024 erkannt worden. Um diesen Verfahrensfehler gemäß § 214 BauGB zu heilen, war eine erneute Bekanntmachung sowie eine Wiederholung der Veröffentlichung im Internet und ergänzenden öffentlichen Auslegung notwendig. Diese erfolgte vom 07.10.2025 bis 07.11.2025. Es wurden keine abwägungsrelevanten neuen Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf den Umwelt- und Landschaftsschutz, den Verlust wertvoller Böden, die Beeinträchtigung von Klima/Kaltluft, den Artenschutz, den Verkehr sowie Verfahrensfragen. Alle Gutachten zeigen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bodenschutz und der Artenschutz werden durch Maßnahmen berücksichtigt. Der

Verkehr bleibt beherrschbar. Aufgrund des sehr großen Bedarfs an Kita-Plätzen erhält dieser soziale Belang Vorrang vor konkurrierenden Umwelt- und Nutzungsinteressen.

Die abgegebenen Stellungnahmen erforderten keine wesentlichen Änderungen. Einige Hinweise, insbesondere zum Artenschutz sowie redaktionelle Änderungen, wurden aufgenommen (diese sind rot hinterlegt). Die während der öffentlichen Auslegung in 2024 eingegangenen Stellungnahmen werden nun für die in 2025 durchgeführte Auslegung gewertet und entsprechend abgewogen.

Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun:

1. Die Aufhebung des ursprünglich gefassten fehlerhaften Satzungsbeschlusses aufgrund vorheriger Verfahrensmängel,
2. ein erneuter Satzungsbeschluss (ohne Änderungen), inklusive der Abwägungsbeschlüsse zum (aufgegebenen) Bebauungsplan Nr. 233/III (Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung), sowie zum aktuellen Planverfahren.

Nach der Genehmigung der 15. FNP-Änderung (Vorlage Nr. 2025/0052) wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan für diese Flächen gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW außer Kraft. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange:

Das förmliche Verfahren erfordert einen Umweltbericht, der Teil (B) der Begründung ist. Als Anlage ist zur Kenntnis die erneute Artenschutzprüfung beigelegt, die die erste Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2016 bestätigt.

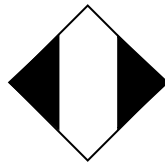
Anlage/n:

0049 Beschlusslauf
0049+0052 Anfr. OP v. 02.02.2026
0049+0052 Stn. OP v. 08.02.2026

Hinweis:

Alle unten genannten Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

BP 251-III Anlage 1_Abwägung geschwärzt
BP 251-III_233-III Anlage 2_Abwägung frühz Beteiligung
BP 251-III Anlage_3 BPlan
BP 251-III Anlage 4 _Textl Festsetzungen Satzung
BP 251-III Anlage 5_Begründung mit Umweltbericht 1
BP 251-III Anlage 6_ASP I
BP 251-III Anlage 7_BPLAN_Blatt_1_Änd_rot
BP 251-III Anlage 8 LPB



Beschlusslauf der
Vorlage Nr. 2025/0049

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26/Fri/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.05.2026
Datum

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussorgan: Bürger- und Umweltausschuss	Sitzung vom: 22.01.2026	Niederschrift zur Sitzung BU/002/2026
<p>Die Tagesordnungspunkte 8.1 und 8.2 werden gemeinsam beraten und getrennt abgestimmt. Die im Rahmen des Austausches der Standpunkte aufgeworfenen Fragen des Gremiums werden von Christian Kociok (61) und Herrn Beigeordneten Lünenbach beantwortet. Insbesondere stellt Herr Beigeordneter Lünenbach klar, dass die Vorlage faktenbasiert erstellt wurde, einen umfangreichen planungsrechtlichen Prozess durchlaufen hat und form- und fristgerecht ausgelegt wurde. Frau Dr. Eva Franken (OP) beantragt die Vertagung der Vorlage in den Bauausschuss. Darüber lässt der Vorsitzende, Ratsmitglied Andreas Keith (AfD), abstimmen:</p> <p>dafür: 1 (OP) dagegen: 12 (5 CDU, 3 SPD, 2 AfD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)) Enth.: 2 (1 DIE LINKE, 1 Volt/BÜRGERLISTE LEVERKUSEN)</p> <p>Damit ist der Vertagungsantrag mehrheitlich abgelehnt. Sodann lässt der Vorsitzende, Ratsmitglied Andreas Keith (AfD), über die Vorlage abstimmen:</p> <p>Beschlussempfehlung an den Rat: Wie Vorlage dafür: 10 (5 CDU, 3 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) dagegen: 4 (2 AfD, 1 OP, 1 Volt/BÜRGERLISTE LEVERKUSEN) Enth.: 1 (DIE LINKE)</p>		

Beschlussorgan: Bauausschuss	Sitzung vom: 26.01.2026	Niederschrift zur Sitzung BAU/002/2026
<p>Martin Blank (OP) beantragt die Vertagung in den nächsten Turnus für TOP 8.1 (Vorlage Nr. 2025/0051 - 15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Bohofsweg“ - Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung - Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung - Feststellungsbeschluss) und TOP 8.2. (Vorlage Nr. 2025/0049 - Bebauungspläne Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ und Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ - Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ - Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung) - Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung) - Satzungsbeschluss). Die Vorsitzende, Ratsmitglied Aleksandra Nowak (SPD), lässt über den Vertagungsantrag abstimmen.</p> <p>dafür: 7 (5 CDU, 1 AfD, 1 OP) dagegen: 5 (3 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Enth.: 2 (1 Die Linke, 1 Volt/BÜRGERLISTE LEVERKUSEN)</p>		

Beschlussorgan: Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	Sitzung vom: 05.02.2026	Niederschrift zur Sitzung Bez. III/003/2026
<p>Die Tagesordnungspunkte 13.1 (15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg", Vorlage Nr. 2025/0052) sowie 13.2 (Bebauungspläne Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg" und Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg", Nr. 2025/0049) werden gemeinsam beraten.</p> <p>Susanne Weber (01) weist darauf hin, dass eine Vertagung der Vorlagen um einen Turnus von der Verwaltung als unkritisch angesehen wird, sodass bis zur erneuten Beratung eine Beantwortung der Anfrage von Opladen Plus vom 02.02.2026 erfolgen kann.</p> <p>Michael Prangenberg (CDU) weist darauf hin, dass die Vorlagen in der Vergangenheit bereits beschlossen wurden und nur aufgrund eines Formfehlers erneut zur Beratung vorgelegt werden. Wolfgang Pockrand (SPD) spricht sich aus diesem Grund gegen eine Vertagung aus. Andy Franke (FDP) plädiert ebenfalls dazu, in der heutigen Sitzung über die Vorlagen abzustimmen.</p> <p>Susanne Weber (01) sagt zu, bis zur Ratssitzung am 23.02.2026 zu klären, welche Folgen ein Satzungsbeschluss hätte, wenn die Fragen von Opladen Plus noch nicht abschließend beantwortet wären Es ist zum jetzigen Zeitpunkt offen, ob eine Beantwortung der Anfrage bereits bis zur Ratssitzung erfolgen kann.</p> <p>Martin Thomas (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) beantragt analog zur Sitzung des Bauausschusses am 26.01.2026 eine Vertagung der Vorlagen um einen Turnus. Über diesen Vertagungsantrag lässt Bezirksbürgermeister Frank Schönberger abstimmen:</p> <p>dafür: 5 (2 AfD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 Die Linke) dagegen: 7 (3 CDU, 3 SPD, 1 FDP)</p>		

Damit ist der Vertagungsantrag mehrheitlich abgelehnt.
Sodann leitet Bezirksbürgermeister Frank Schönberger die Abstimmung über die Vorlage Nr. 2025/0052 ein.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage Nr. 2025/0052

dafür: 11 (3 CDU, 3 SPD, 2 AfD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 FDP)

Enth.: 1 (Die Linke)

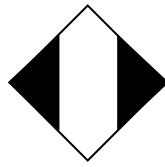
Abschließend lässt Bezirksbürgermeister Frank Schönberger über die Vorlage Nr. 2025/0049 abstimmen.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage Nr. 2025/0049

dafür: 11 (3 CDU, 3 SPD, 2 AfD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 FDP)

Enth.: 1 (Die Linke)



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0049

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26/Fri/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	05.02.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss
- Anfrage der Fraktion Opladen Plus vom 02.02.2026

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0052

Der Oberbürgermeister

V/61-612_15_03_02_ko/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	05.02.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- 15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg"
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss
- Anfrage der Fraktion Opladen Plus vom 02.02.2026

Fraktion OPLADEN PLUS • Goethestr. 14 • 51379 Opladen

Herrn

Oberbürgermeister

Stefan Hebbel

Friedrich-Ebert-Platz 1

Ratsfraktion

Goethestr. 14
51379 Opladen

Tel. und Fax 02171 / 3667920
info@opladen-plus.de
www.opladen-plus.de

51373 Leverkusen

Opladen, den 02.02.2026

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hebbel,

bitte lassen sie die Fragen unserer zusammenfassenden Stellungnahme zu den Vorlagen 2025/0052 bzw. 2025/0049 von der Verwaltung beantworten:

1. Gravierende Fehler in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des LBP

Die Eingriffsausgleichsbilanzierung der Anlage 8 (LBP) ist in zahlreichen Aspekten fehlerhaft (Einschätzungsfehler, handwerkliche Fehler, methodische Fehler). Flächenangaben sind in Teilen nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich. Dies führt zu einer deutlichen Unterbewertung des Eingriffs und einem erheblichen Defizit bei der Kompensation.

Hauptursache für den Fehler in der Bilanzierung ist die nicht korrekte Übernahme und Bewertung von Flächen, die durch die Baumaßnahme versiegelt, teilversiegelt bzw. überbaubar werden.

Im Umweltbericht der Stadtverwaltung wird auf Seite 40 als überbaubare Fläche an zwei Stellen 2300 m² genannt, überbaubare Fläche für Nebenanlagen und erforderlichen Außenbereich der Kindertages-stätte mit weiteren 2700 m², die teilweise versiegelt werden.
Eingriff = rd. 5000m²

Es fehlen aber z.B. die Bilanzierung der geplanten 30 versiegelten Stellplätze, inklusive Zuwegung und Umfahrung, die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die versiegelten Flächen in den Außenbereichen.

An gleicher Stelle wird als vollständige Kompensation die Anpflanzung von zehn jungen Obstbäumen **Ausgleich = 1260 m²** auf einer Grünfläche angegeben. [+2800 Ökokonto = ca. 900 m² Fläche)

Schon dieses Verhältnis allein, von rund 5000 m² versiegelter, teilversiegelter oder massiv überformter Fläche zu 1260 m² Ausgleich, das sind nur **25 % [mit Ökokonto rd. 43 %]**, ist nicht plausibel!

Es weicht von langjährigen Erfahrungswerten vergleichbarer Planungen deutlich ab (z.B. für Leverkusen):

Kita Bohofsweg:	Eingriff/Ausgleich rd. 43%
neue Feuerwache:	Eingriff/Ausgleich rd. >300% (allein für den Artenschutz)
Kita Hitdorf Weinhäuserstrasse:	Eingriff/Ausgleich rd. >100%

Bei einer überschlägigen Überarbeitung nach aktuellen Richtlinien und dem Versuch der Integration der im Anhang (noch in Bearbeitung) dargelegten Korrekturen, z.B. fehlende Berücksichtigung der überbauten Flächen, ergibt sich eine Erhöhung des Defizites von derzeit 2.366 Punkte auf zukünftig rd. 14.000 Punkte.

Auf den Gesamteingriff bezogen erhöht sich somit die Eingriffsbewertung von rund 8000 Punkten auf rd. 20.000 Punkte:

Kita Bohofsweg, korrigiert	Eingriff/Ausgleich rd. 200%
-----------------------------------	------------------------------------

2. Ungünstige Lage

Vermutlich der Geschichte der Planung geschuldet liegt die Fläche für die geplante Kindertagesstätte isoliert im nordwestlichen Zipfel des ursprünglich geplanten Wohnungsgebietes. Im ursprünglichen B-Plan war die Kindertagesstätte umgeben von Wohnbebauung und auch die Erschließung erfolgte nicht über den Weg „In der Wasserkuhl“, sondern zentral aus dem Wohngebiet. Die jetzige Position der Kindertagesstätte liegt auf einem mehr als 1,80 m erhöhten Niveau von dem Weg „In der Wasserkuhl“ aus gesehen.

2.1 Erdabtrag:

Es sind somit erhebliche Erdabtragungsarbeiten (grob geschätzte 5000 m³) erforderlich, um ein ebenes Baufeld zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Geländemodellierung weitere Flächen für Böschungen benötigt werden. Und es ist fraglich, ob diese Böschungflächen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans realisiert werden können.

2.2 Fehlende Darstellung von Baustelleneinrichtungsflächen:

In der Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen verzeichnet. (gem. der ursprünglichen Planung des Wohngebietes wären diese wahrscheinlich nicht benötigt worden). Daher sind die baubedingten Auswirkungen von derartigen Flächen an keiner Stelle gewürdigt worden. Aufgrund der schwierigen Topografie ist es fraglich, ob die Realisierung der Kindertagesstätte an der vorgesehenen Stelle ohne temporäre Baustelleneinrichtungen durchgeführt werden kann.

Sollten im Nachgang temporäre Baustelleneinrichtungsflächen zusätzlich zu den genehmigten Flächen des B Planes erforderlich werden, so wären diese über den Bebauungsplan nicht genehmigt und abgedeckt.

2.3 Problematische Einmündungssituation Kreuzung „In der Wasserkuhl“, „Bohofsweg“, „Auf m Berg“:

Die Straße „In der Wasserkuhl“ liegt heute an ihrer Südseite ca. 1,80 m unterhalb des vorhandenen Geländeneaus eingetieft. Zur Nordseite ist das vorhandene Gelände mehr als

2 m höher als das Niveau der Straße. Die gesamte Zuwegung (von geschätzt über 400 Verkehrsbewegungen der Kindertagesstätte täglich) soll aber über diese Straße erfolgen.

Beim Ausfahren aus der Straße „In der Wasserkühl“ in den Bohofsweg bestehen erhebliche Sichtbehinderungen durch diese hohe Böschung. Es ist erforderlich, sich langsam bis fast zur Straßenmitte des Bohofsweges vorzutasten, ehe von rechts kommende Fahrzeuge gesehen werden können. Hier besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. In der derzeitigen Planung ist dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt.

3. Fehler in den Pflanzlisten

In den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass heimische und ungiftige Pflanzen im Bereich des Kindergartens gepflanzt werden sollen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in der planerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird von diesen Vorgaben abgewichen:

a) Gebietsfremde invasive Pflanzen: in der Pflanzliste A des LBP, der unverändert in die textlichen Festsetzungen und die Planerstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen wurde, ist an erster Stelle die Pflanze „**Akebie**“ aufgeführt. Bei dieser Pflanze handelt es sich um eine asiatische schnell und stark wachsende Kletter-Liane. Sie ist als eine Invasive Art in den entsprechenden Warnlisten des Bundesamtes für Naturschutz aufgeführt. Generell wird auch Privatleuten vom Pflanzen dieser Art massiv abgeraten.

b) Giftpflanzen: In der Pflanzliste A des LBP sowie in den textlichen Festsetzungen und der planerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird an zweiter Stelle die Pflanze **Aristolochia macrophylla** (Pfeifenwinde) aufgeführt. Bei dieser Pflanze handelt es sich um eine in Nordamerika beheimatete, schnell wachsende Kletterpflanze, die Blüten und Früchte produziert. Alle Pflanzenteile sind hochgiftig. In der Pflanzliste D des LBP ist die **Eibe** für Heckenbepflanzungen an der Kita vorgesehen. Bei der Eibe handelt es sich ebenfalls um eine in fast allen Pflanzenteilen hochgiftige Pflanze.

4. Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wird auch eine Änderungsvereinbarung des Flächennutzungsplans betrieben. Die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans ist weniger als halb so groß wie die durch den Bebauungsplan tatsächlich betroffene Fläche. Dies ist insofern besonders bedauerlich, da im Flächen-nutzungsplanverfahren lediglich 4900 m² um die eigentliche Kita bearbeitet werden. Alle Ausgleichsmaß-nahmen außerhalb dieser Kitafläche werden somit planerisch nicht im Flächennutzungsplan abgesichert.

Auf weiten Teilen der für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Flächen („öffentliche Grünfläche, Parkanlage“) wird unverändert im Flächennutzungsplan die Flächennutzung als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgelegt. Es ist unklar, warum so verfahren wird. In zahlreichen anderen Verfahren sowohl in Leverkusen als auch in anderen Kommunen wird das Bebauungsplanverfahren und die vorgelagerte Änderung des Flächennutzungsplans auf weitgehend identischen Flächen durchgeführt.

5. Umgang mit Einwendungen

Zur Abwägung der Einwendungen ist anzumerken, dass der Tonfall, insbesondere bei Einwendungen, die von Einzelvertretern oder Naturschutzverbänden gemacht wurden, teilweise einer Verwaltung nicht angemessen ist.

Zwei Einzeleinwendungen kritisieren unter anderem, dass von Ihnen auf einem „Öffentlichkeits-Termin“ gemachte Aussagen und Einwendungen nicht -beziehungsweise falsch- in dem Protokoll dieses Termins wiedergegeben worden seien. Die offizielle Stellungnahme der Verwaltung dazu lautet sinngemäß, das Protokoll dieser Veranstaltung, die mehrere Jahre zurückliegt, sei „aus hiesiger Sicht unseriös“, mit der Begründung, dass drei Personen es unterschrieben hätten.

6. Allgemeine Qualität und fehlende Erfassungen/Bewertungen zu Flora und Fauna

In den vorgelegten Unterlagen sind zahlreiche redaktionelle Fehler, inhaltliche Unklarheiten sowie in Teilen oder vollständig falsche Aussagen enthalten.

In ähnlichen Planungen -auch in Leverkusen- werden üblicherweise faunistische und floristische Untersuchungen vorgenommen.

Leider fehlen über die ASP1 hinaus Faunistische Untersuchungen (Artenlisten, Einschätzungen der Seltenheit, Rote-Liste-Status, Kompensationsbedarf, etc.). Das für ASP1, LBP und Teilen des Umweltberichtes verantwortlichzeichnende Planungsbüro hat das Untersuchungsgebiet -nach eigenen Angaben- lediglich einmal im Mai betreten. Die Artenliste Flora ist „sehr dünn“; darauf sind z.T auch die Fehleinschätzungen der Bestandsbilanzierung zurückzuführen.

Offensichtlich wurden weder der Naturschutzbeirat noch die Naturschutzverbände um Datenauskunft angefragt.

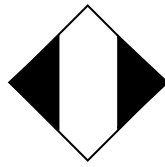
7. Möglicher Abwägungsmangel

Als Hauptargument bei der Abwägung gegen Einwendungen wird angeführt, dass das Recht auf einen Kindergartenplatz generell höher wiege als alle anderen Schutzrechte der Umwelt. Pauschal wird dazu ausgeführt, dass der Standort alternativlos sei.

Beiden Thesen kann so ungeprüft nicht zugestimmt werden.

Oliver Faber

Martin Blank



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0049

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26/Fri/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss
- Zusammenfassende Stellungnahme der Fraktion Opladen Plus (eingegangen am 08.02.2026)

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0052

Der Oberbürgermeister

V/61-612_15_03_02_ko/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- 15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg"
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss
- Zusammenfassende Stellungnahme der Fraktion Opladen Plus (eingegangen am 08.02.2026)

Zusammenfassende Stellungnahme zu den Vorlagen bzgl. Planungen und Verfahren zur „Kita Bohofsweg“

Anhang:

Anm.: Die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist komplex und stellt das „Kernstück“ der naturschutzfachlichen Bearbeitung dar. Die unten ausgeführten Sachverhalte können auf Plänen und Tabellen, die aus den vorgelegten Unterlagen entnommen wurden, im Detail dargelegt und einzeln begründet werden. Jeden einzelnen Punkt schriftlich detailliert darzustellen erfordert einen unangemessenen Arbeitsaufwand.

Wir bieten gerne kurzfristig einen inhaltlichen und fachlichen Dialog zum Thema an.

Darüber hinaus werden bei Bedarf z.B. im Rahmen Ortsbegehungen und Erfassungen in der Vegetationsperiode heute teilweise lediglich getroffene Annahmen bestätigen lassen.

Fehler und Widersprüche bei der Berücksichtigung der versiegelten Flächen:

Der Umweltbericht weist auf Seite 18 eine neue Versiegelung von 1355 m² aus, dies allerdings nach Anwendung eines „erlaubten“ planerischen Tricks, der die tatsächlich versiegelte Fläche von mindestens 3000 m² durch die Anrechnung, der Dachbegrünung (auf 70% der Dachfläche, nur die restl. 30% werden als „versiegelt“ geführt) auf dann ca. 1100 m² herunterrechnet (zzgl. der ca. 235 m² neuversiegelten Gehwegsfläche am Bohofsweg selbst).

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des LBP auf Seite 18 und 19 wird die neue Versiegelung mit lediglich 235 m² angegeben, das ist ausschließlich der Bereich des verbreiteten Gehwegs am Bohofsweg. Versiegelte „Rest“-Flächen des Kita-Daches 30%, bzw. 20% der Aussenflächen (so im Umweltbericht errechnet), werden fälschlicherweise nicht bilanziert!

Die komplette Versiegelungsbeurteilung muss aber alle Aspekte des Baukörpers des Kindergartens, der Zuwegung, der verkehrlichen Anbindung, an die Straßen sowie die Stellplätze, weiterhin die Versiegelung in den Außenanlagen durch Wege, Terrassen, Sandkästen etc. enthalten. Diese fehlen aber ganz oder teilweise in der Bilanzierung!

Fehler bei der ökologischen Gesamtbewertung des Bestandes im LBP auf Seite 19 Tab. 1:

Die betroffenen Grünland-Anteile sind mit einem falschen ökologischen Wert belegt. Die Wiese wird als „Intensiv Wiese, artenarm“ bezeichnet, obwohl an anderer Stelle ein „mäßiger Artenreichtum“ dokumentiert wurde. Alleine die aufgeführte rudimentäre Artenliste (Wiese) rechtfertigt bereits durch die hier 12 aufgeführten Pflanzen (gem. Handreichung LANUV zur Bewertung von Grünland) entsprechende Kennarten eine Einstufung als „mäßig artenreich“. Damit steigt der ökologische Wert der Wiese „von artenarm“ auf „mäßig artenreich“ von 3 auf 4. Was zu einer Erhöhung des Gesamtbiotopwertes der Wiese um 6125 Biotop-Wert-Punkte führt.

Anm.: Bei einer fachgerechten Vegetationsaufnahme werden es deutlich mehr Arten werden. Weiterhin wurden werterhöhende „Randeffekte“ durch die vorhandenen Bäume, Sträucher und Stauden im Norden und Osten der Fläche nicht berücksichtigt.

Fehler bei der ökologischen Gesamtbewertung des Eingriffs/Ausgleichs im LBP auf Seite 20 Tab. 2:

Auf Seite 20 Tab. 2 wird im Gegenzug der Eingriff, der durch die Maßnahme entsteht, zu gering und damit falsch berechnet: die Freiflächen der Kindertagesstätte werden pauschal gemittelt mit einem Wert von 2,5 (angeblich so vom LANUV als möglich vorgesehen) bewertet.

Diese Regelung des LANUV darf ausschließlich für Wohn-, Gewerbe- und Industriebebauungen angewandt werden – dies ist hier nicht gegeben. Und selbst bei fälschlicher Anwendung dieser Sonderregel muss dann -je nach GFZ- ein Wert zwischen 2 und 3 begründet werden. Eine pauschale Mittelwertbildung ist nach LANUV nicht vorgesehen. Hier wäre sicherlich eher 2 als 3 anzusetzen.

Da auf diesen falsch bewerteten Flächen aber erhebliche Anteile der Stellplätze sind, alle Zuwegung der Straßen, Gehwege, die Terrassen des Kindergarten sowie die versiegelten Flächen im Aussenbereich der Kita sowie intensiv genutzte Flächen -wie Spielbereich oder Sandkästen etc., ist die vorgesehene Anwendung einer Ausnahmeregelung der LANUV Methodik hier nicht zulässig.

Von der betroffenen Fläche von 2230 m² können lediglich rd. 1.097 m² mit Wertstufe 2 statt 2,5 bewertet werden, die weiteren -oben im Umweltbericht korrekt aufgeführten- versiegelten Flächen von 1133 m² müssen mit Wertstufe 0 angerechnet werden. (Anm. In der Planung Kita Hitdorf Weinhäuserstrasse wurde dies exakt so und somit vorschriftskonform durchgeführt).

In der gleichen Tabelle werden wird die -ökologisch und gestalterische sinnvolle- Pflanzung einer breiten Gehölzhecke, auf 450 m² in separat 5 Punkten bewertet. Selbst unter „fälschlicher“ Anwendung der Sonderausnahmeregelung des LANUV darf die Hecke nicht zusätzlich werterhöhend angerechnet werden. Die Sonderregelung berücksichtigt bereits alle in B-Plan auf diesen Flächen festgesetzten Kompensationen. (widersprüchlich ist, dass an unterschiedlichen Stellen einmal von 3 reihigen, einmal von 2 reihigen Hecken gesprochen wird)

Maßnahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Allein durch diese zu geringe Bewertung des Eingriffs ergibt sich ein weiteres Ausgleichsdefizit von rund 5000 Punkten.

In gleicher Tabelle wird die eigentliche einzige Ausgleichsmaßnahmen, die Anpflanzung von zehn Obstbäumen auf 1300 m² Grünland gemeinsam mit der wohl bereits bestehenden Ausgleichsfläche (eines anderen Verfahrens) auf circa 1300 m² mit 6 Punkten bewertet. Als Kategorie wird „öffentliche Parkfläche und Ausgleichsfläche“ angeführt.

Dies ist nicht richtig:

Die Neuanlage einer „Grünanlage / Park etc.“ muss differenziert betrachtet werden und hängt davon ab, ob die Fläche kleiner als 2 ha oder größer als 2 ha ist. Flächen kleiner als 2 ha bekommen, unabhängig von ihrer Anlage als „Grünfläche, Friedhof oder Park“ eine immer um einen bis zwei Punkte geringere Wertstufen als große über 2 ha angelegte Flächen. Da die Flächengröße der Neuanlage mit 1370 m² deutlich geringer als die geforderten 20.000 m² Grenze sind, kann hier lediglich eine Biotopwert von 5 angegeben werden. Durch diesen Fehler erhöht sich die Bilanz des um weitere circa 1000 Biotop-Wert-Punkte.

In einer nach bestem Wissen und Gewissen nach Anwendung der fachlichen Praxis durchgeführten aktualisierten überschlägigen Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung -auf Basis der vorgelegten Unterlagen- ergibt sich folgende Differenz zwischen der vorgelegten falschen und fehlerhaften Planung im LBP, (die zu einem Defizit von 2366 Punkten führte) zu einer **Neu-Bilanzierung**, die das Defizit auf rd. 14.250 Punkte erhöht.

In Fläche umgerechnet bedeutet dies, dass der Bedarf der Ausgleichsfläche -gehen wir davon aus, dass es hier also eine ähnlichen Gestaltungsanlage von Gehölzen, Obstwiesen in einer Park /Grünanlagenartigen Struktur kommt- von einen Flächenbedarf von rund 7000 m² zusätzlicher Ausgleichsfläche ergibt.

Alles sind erste grobe Schätzungen die noch anhand korrigierter Planungen und Unterlagen zu präzisieren sind.

Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Kompensationsmaßnahmen:

Nach den vorgelegten Unterlagen konnte das Eingriffs-/Ausgleichsdefizit nicht funktional und ortsnah ausgeglichen werden und soll über das „Ökokonto“ kompensiert werden. Der Einsatz des Ökokonto in diesem Verfahren ist unverständlich, da diese bereits vorgesehene Ausgleichsfläche im Süden lediglich vergrößert werden müsste. Dies gilt auch für den grösseren Ausgleichsbedarf nach der überarbeiteten Bilanzierung.

Den Unterlagen nach ist diese Fläche im Besitz des Vorhabendträgers. Damit wäre das übergeordnete Ziel der Kompensation im räumlich- und funktionalen Zusammenhang des Eingriffs erfüllbar, ohne das Ökokonto zu nutzen.

Unstimmigkeiten in den Flächendarstellungen:

Die Flächendarstellungen bzw. Flächenbelegungen in den zeichnerischen Darstellung des B-Plans, des Bestands- und Konflikplanes und des Maßnahmenplanes des LPB sind teilweise widersprüchlich.

Dies kann an den entsprechenden Plänen erklärt werden.